

Deuxième rapport sur l'évolution du processus d'agrément en application de l'article 54, §2bis, avant-dernier alinéa, du Code bruxellois du Logement

Rapport établi dans les 8 mois de l'entrée en vigueur du §2 bis de l'article 54 précité

I. Agrément et intentions en matière d'agrément

1.1. Dossier d'agrément

En complément du formulaire de demande d'agrément qui a été envoyé par la SLRB en septembre 2013, la SLRB a envoyé aux SISP, par circulaire des canevas d'annexe au formulaire qui ont été établies en collaboration avec Field Fisher Waterhouse pour l'équipe d'experts.

De plus, la Direction Finances de la SLRB a également envoyé en novembre 2013 aux SISP des éléments pour les aider à établir leur plan financier à 10 ans. Ces éléments ont été établis en collaboration avec l'équipe d'experts et plus particulièrement avec les réviseurs d'entreprises (BST).

1.2. Agrément: décisions de la SLRB

Ce 10 mars 2014, la SLRB a statué en application de l'article 54, §2bis du Code bruxellois du Logement, sur les 5 premières demandes d'agrément introduites, à savoir :

Le Foyer Saint-Gillois et le Foyer Forestois
Déposé le 6 décembre 2013
Fusion par absorption du foyer forestois par le foyer saint-gillois
Demande agrément pour entité « à définir »

Le Foyer Schaerbeekois
Déposé le 9 décembre 2013
Demande d'agrément pour elle-même dans le cadre d'un renouvellement ne prévoyant pas d'opération de regroupement, fusion, absorption.

Le Foyer Anderlechtois
Déposé le 9 décembre 2013
Demande d'agrément pour elle-même mais s'inscrit toutefois dans le cadre de la reprise par certaines SISP de logements sociaux des SISP ASSAM, SORELO et LOREBRU

L'Habitation Moderne
Déposé le 9 décembre 2013
Demande d'agrément pour elle-même dans le cadre d'un renouvellement ne prévoyant pas d'opération de regroupement, fusion, absorption.

Le Home familial bruxellois et ASSAM

Déposé le 9 décembre 2013

Demande d'agrément pour une nouvelle entité.

Mentions dans le formulaire de la Cité Moderne mais le formulaire n'est pas signé par cette dernière

La SLRB a accepté l'agrément pour la société qui sera le résultat de la fusion entre le Foyer Saint-Gillois et le Foyer Forestois. La fusion est en principe prévue pour fin juin 2014. Le numéro d'agrément donné par la SLRB à l'entité est le 2560.

La SLRB a accepté le renouvellement de l'agrément des 2 sociétés suivantes :

- Le Foyer Anderlechtois. Le numéro d'agrément est le 2020. Cette SISP a été informée que que le Gouvernement a demandé à la SLRB de prendre en considération l'accord des parties concernant le transfert de logements anderlechtois de Lorebru uniquement et pas ceux d'ASSAM vers le Foyer anderlechtois;
- Le Foyer Schaerbeekois. Le numéro d'agrément est le 2580. Il est à noter que, dans l'attente de la modification de ses statuts dans le courant de l'année 2014, la SISP ne peut pas procéder à la nomination d'un 15ème administrateur.

La SLRB a demandé aux sociétés suivantes de compléter et/ou d'adapter leur dossier de demande :

- L'Habitation Moderne dans le cadre de sa demande de renouvellement d'agrément (adaptation concerne la composition de son Conseil d'administration);
- Assam et Le Home familial bruxellois dans le cadre de leur demande d'agrément introduite en vue de leur regroupement (adaptation concerne la révision du dossier en vue d'un agrément à 2 puisque la Cité Moderne n'avait pas signé le formulaire).

Ce 29 avril 2014, la SLRB a statué en application de l'article 54, §2bis du Code bruxellois du Logement, sur la demande d'agrément introduite conjointement par les sociétés immobilières de service public « Assam » et « Le Home familial bruxellois » suite à la réception du dossier d'agrément adapté.

La SLRB a accepté l'agrément pour la société qui sera le résultat de la fusion entre « Assam » et « Le Home familial bruxellois ». Le numéro d'agrément sera le n°2170.Les opérations juridiques de réalisation de la fusion entre « Assam » et « Le Home familial bruxellois » sont en principe prévues dans le courant de l'année 2015. Pour rappel, « Le Home familial bruxellois » a, ce 17 juillet 2013, dans le cadre de la fusion avec la société immobilière de service public « Le Home », déjà repris les droits et obligations de cette dernière société.

1.3. Intentions des SISP en matière d'agrément

Comme prévu à l'article 54, §2bis du Code bruxellois du Logement, la SLRB a interrogé le 13 mars 2014 (cachet de la poste du 14 mars 2014) les SISP existantes sur leurs intentions en matière de renouvellement d'agrément. Les sociétés qui avaient déjà introduit un formulaire de demande d'agrément pour le 9 décembre 2013 n'ont bien sûr pas été interrogée.

Pour ce faire, la SLRB a adapté le formulaire à compléter par chaque SISP qui avait été envoyé en septembre 2013. Les SISP devaient indiquer pour le 22 avril 2014 à la SLRB si elles avaient l'intention d'introduire seule ou à plusieurs une demande d'agrément et indiquer leur intention par rapport à la phase dans laquelle la demande d'agrément sera introduite auprès de la SLRB.

Pour rappel, les 2 phases d'introduction restantes sont les suivantes :

deuxième phase : **jusqu'au 9 juin 2014.**

troisième phase : **entre le 10 juin 2014 et le 9 décembre 2014.**

Le tableau récapitulatif (annexe 1) a été communiqué aux différents intervenants : SLRB, Cabinet et Field Fisher Waterhouse pour l'équipe d'experts et sera transmis aux membres du Comité restreint de concertation lors de sa prochaine réunion.

Des intentions, il ressort que l'on ne dépasserait pas les 16 agréments disponibles. Ces intentions ne sont que le reflet des situations à un moment donné et devront être confirmées ou infirmées par l'introduction des demandes d'agrément.

La SLRB a constaté que le contenu des formulaires du Logis et de Floréal n'est pas identique tant au niveau des partenaires qu'au niveau du timing d'introduction de la demande d'agrément.

Tenant compte de ces différences, la SLRB a décidé d'organiser une rencontre à la SLRB afin d'être informée de manière plus ample sur l'état de la situation. L'objectif de cette rencontre consiste également à examiner ensemble les démarches qui peuvent être entreprises en vue de dégager une solution satisfaisante pour l'ensemble des partenaires. La réunion est prévue le 15 mai 2014 à la SLRB en présence de Field Fisher Waterhouse pour l'équipe d'experts.

Par ailleurs, en ce qui concerne le regroupement prévu entre « Assam », « Le Home familial bruxellois » et « La Cité Moderne », il est à noter que, depuis janvier 2014, un processus a été mis en place au niveau de la SLRB pour permettre l'intégration ultérieure de la Cité Moderne à l'ensemble « ASSAM- Home familial bruxellois ». Ce processus s'est poursuivi après l'avis rendu par le Gouvernement le 10 mars 2014 et est toujours en cours.

II. Problématique des sols pollués

Une note d'information a été envoyée aux SISP par la SLRB le 20 janvier 2014 concernant la procédure de reconnaissance d'état des sols dans le cadre du processus de regroupement des SISP. Cette note est le fruit d'un travail réalisé par le Cabinet de la Ministre de l'Environnement, du Secrétaire d'Etat au Logement, de la SLRB, de l'IBGE et de l' équipe d'experts.

A la suite de cette note d'information, une séance d'information a été organisée le 30 janvier 2014 au CIVA.

Le programme de la séance d'information était le suivant :
« 8h30 : Accueil

9h00 : Introduction par Monsieur Yves LEMMENS, Directeur général

9h15 : Présentation de la procédure de reconnaissance de l'état des sols (Bruxelles-Environnement)

9h45 : Présentation du contenu de la note d'information aux SISP sur la procédure de reconnaissance d'état des sols dans le cadre du processus de regroupement (SLRB)

10h15 : Présentation des résultats du screening au niveau sectoriel (SLRB en collaboration avec Bruxelles-Environnement)

10h30 : Pause

10h45 : Séance de questions/réponses

11h45 : Clôture de la séance par Monsieur Yves LEMMENS, Directeur général »

Il est à noter que l'équipe d'experts (Field Fisher Waterhouse et notaire Behaegel) ont participé à la séance et ont répondu pour ce qui concerne leur domaine d'intervention aux questions des participants.

A cette occasion, la SLRB a distribué des fardes reprenant les supports informatique des présentation. Ces supports ont également été envoyés par e-mail aux SISP et ont été mis à usage du personnel de la SLRB sur le site intranet de la SLRB.

De plus, un midi du logement social réservé au personnel de la SLRB a été consacré à cette problématique le 27 février 2014

Dans le cadre de cette problématique, une procédure de screening (pré-examen informel) des parcelles cadastrales des SISP a été mise en place afin d'aider les SISP. Ce screening est réalisé par l'IBGE sur base des fichiers transmis par la cellule cadastre de la SLRB (qui a récolté les données des SISP). Ce screening a d'abord été effectué pour les bâtiments repris dans le cadastre technique et dans un deuxième temps pour les autres parcelles cadastrales des SISP.

La cellule Marchés publics de la SLRB a établi un cahier spécial des charges permettant aux SISP de désigner ceux qui vont procéder à l'étude de leurs sols.

En ce qui concerne la garantie financière qui permet à l'IBGE de s'assurer du respect des obligations par les SISP en cas de dérogation, un arrêté a été adopté ce 24 avril 2014 par le Gouvernement ainsi que 2 conventions qui sont en cours de signature par les différentes parties. Dès réception par la SLRB de l'ensemble des documents, une note d'information sera adressée aux SISP par la SLRB. Sur base de l'ensemble de ces documents, la SLRB doit encore établir un modèle de convention entre la SLRB et SISP pour celles qui feraient appel au mécanisme institué par le Gouvernement. La Direction Finances de la SLRB a été largement mobilisé sur ce point.

Enfin, il existe des primes « sols ». Un nouveau régime a été institué par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 mars 2014 publié le 2 mai 2014 au Moniteur belge. La SLRB a envoyé aux SISP, par note d'information de ce 2 mai 2014, ce texte ainsi que les explications reprises sur le site de l'IBGE.

III. Information de l'ensemble des membres du personnel de la SLRB

Outre le midi du logement réservé aux membres du personnel de la SLRB sur la problématique des sols pollués, le site intranet a régulièrement été alimenté concernant le processus d'agrément et de regroupement des SISP. Des e-mails ont également été envoyés à tout le personnel pour les décisions importantes.

IV. Autres interventions de la SLRB

1) Communication aux SISP via une note d'information du 24 décembre 2013 du protocole d'accord signé par les 8 partis politiques concernant la rationalisation du secteur du logement social et son impact sur les organes de gestion des SISP
2) Communication aux SISP par note d'information du 28 mars 2014 de la nouvelle cartographie approuvée par les 8 partis politiques (annexe 2). Liste des regroupements de SISP (accord du comori février 2014).
   Le Foyer bruxellois nous a signalé qu'elle s'étonnait que le transfert des logements qui lui appartiennent (sis Chaussée d'Anvers) n'ait pas été repris dans cette nouvelle cartographie. Nous avons communiqué cette information au Secrétaire d'Etat chargé du Logement.
3) Communication le 2 mai 2014 aux SISP par la Direction Finances de la SLRB d'une circulaire concernant les moyens budgétaires alloués par la Région aux fusions des SISP.
4) Participation au groupe de travail « communication » organisé par Interel de l'équipe d'experts avec des représentants du Cabinet du Secrétaire d'Etat au Logement et des SISP. Le groupe de travail a abouti sur la rédaction de 2 documents intitulés « Communication aux locataires des SISP à propos des fusions » et « Communication au personnel des SISP à propos des fusions ». Ces documents ont été transmis aux SISP par notes d'information de la SLRB des 8 avril et 6 mai 2014.

V. Mission de l'équipe d'experts coordonnée par Field Fisher Waterhouse

Une équipe d'experts coordonnée par Field Fisher Waterhouse comprenant des avocats, notaires, réviseurs d'entreprises, spécialistes en communication et en gestion du changement a été désignée par la Région. Les SISP ont été invitées à contacter l'équipe par un courrier rédigée par celle-ci qui a été joint à l'invitation à la journée du 24 septembre 2013.

De plus, un Comité d'accompagnement de la mission a été mise en place. Des représentants des SISP et de la SLRB y participent. La fréquence des réunions est mensuelle.

L'équipe d'experts a également mis des outils à disposition des SISP et organise des ateliers. En outre, l'équipe d'experts procure une assistance individualisée aux SISP sur des questions plus ponctuelles.

Les outils déjà mis à disposition sont les suivants :

a. Une ***"check list"***, c'est-à-dire une liste préliminaire d'informations à rassembler en vue de préparer les tâches à accomplir en vue du processus de regroupement. Le regroupement de ces documents sera en principe indispensable, en interne, pour réaliser les tâches à accomplir dans le cadre du processus de regroupement. Ces documents devront aussi être normalement examinés par les intervenants dans le dossier (commissaires, experts, consultants) pour assister le déroulement du processus de regroupement.

b. Un **"rétro-calendrier"** de l'opération accompagné d'un mode d'emploi. Ce document regroupe les principales tâches à accomplir, selon les différents aspects : agrément, juridique, financier, opérationnel, en vue de la réalisation des regroupements sur une ligne du temps.

c. Un aperçu, sous l'angle juridique, des **modalités de transfert de patrimoine:** vente, fusion, scission, apport.

d. Une **liste actualisée des questions** posées à l'équipe d'experts par les différentes SISP (cette liste est diffusée périodiquement à toutes les SISP)

e. Un exemple de convention d'associés

f. Une note sur les actions au porteur

g. Un tableau comparatif complémentaire des possibilités de transférer un patrimoine

h. Un comparatif SA/SCRL

i. Une note sur la période transitoire entre la fusion opérationnelle et la fusion juridique

En fonction des besoins exprimés et des futures échéances, des outils supplémentaires seront établis et / ou feront l'objet de mises à jour.

Les ateliers organisés à ce jour sont les suivants :

a. **atelier gestion de projet** - le mardi 5/11/13 de 14h00 à 17h00.L'atelier a été animé par Ideas@Work

b. **atelier représentation des travailleurs** et **atelier communication** – le jeudi 14/11/13 de 14h30 à 17h00. Les aspects de droit social ont été couverts par les avocats de FFW et le thème de la communication par Interel.

c. **atelier transferts des actifs et des passifs** – le vendredi 15/11/13 de 10h00 à 12h00. Les aspects juridiques ont été couverts par FFW et / ou Me Behaegel et les aspects financiers (comptables et fiscaux) par BST.

d. **atelier demande d'agrément** – le lundi 18/11/13 de 9h30 à 13h00 (l'équipe d'experts en coordination avec la SLRB).

e. **atelier « gouvernance », statuts et convention d'associés –** le mercredi 5/02/14 de 9h30 à 12h30 (FFW - équipe d'experts)

f. **atelier rapport d'échange** – le vendredi 14/02/14 de 9h30 à 12h00 (FFW et BST)

g. **atelier Organisation**- le mercredi 7/05/14 de 14 à 17h .L'atelier a été animé par Ideas@Work

Actions de la SLRB :

1) Communication des informations nécessaires à l'exécution de la mission de l'équipe d'experts engagée par la Région pour accompagner les SISP tout au long du processus.
2) Participation au Comité d'accompagnement de la mission de l'équipe d'experts
3) Echanges avec l'équipe d'experts concernant tant les documents établis par la SLRB que les outils mis à disposition des SISP par l'équipe d'experts
4) Participation à la préparation des ateliers d'experts organisés par l'équipe et assistance à ceux-ci.

VI . Protocole d'accord relatif aux aspects sociaux de la rationalisation du secteur du logement social bruxellois

A l'initiative du Cabinet du Secrétaire d'Etat chargé du Logement, plusieurs rencontres ont eu lieu entre des représentants des fédérations de SISP et des représentants du front commun syndical des SISP. La SLRB est invitée à assister à ces rencontres qui ont pour but, concernant le maintien du volume de l'emploi et des droits des travailleurs, de traduire le protocole signé par 8 partis politiques concernant la rationalisation du secteur du logement social en ce qui concerne le personnel des SISP. A l'issue de ces réunions, un protocole d'accord a été signé par tous les participants à ces réunions. Ce protocole prévoit l'installation d'un comité tripartite (Région, fédérations de SISP et organisations syndicales). La première réunion de ce comité est prévue pour le 19 mai 2014.

VII. Comité restreint de concertation

La SLRB a dans ses missions prévues aux articles 41 et 42 du Code bruxellois du Logement celle d'organiser la concertation avec les SISP au sein d'un comité restreint présidé par le président de son conseil d'administration et composé de représentants de la SLRB, du Ministre et des SISP, lesquels sont désignés par les fédérations de SISP.

Ce comité se réunit en principe une fois par mois. Il a été convenu que la rationalisation du secteur du logement social serait systématiquement mis à l'ordre du jour des réunions de ce comité.

VIII. Mesures de publicité du présent rapport

L'article 54,§2bis, avant-dernier alinéa, du Code bruxellois du Logement prévoit que le présent rapport est rendu public.

La SLRB va donc communiquer ce rapport aux administrateurs et au personnel de la SLRB, en envoyer un exemplaire au Secrétaire d'Etat chargé du Logement, à Field Fisher Waterhouse. Il sera également envoyé aux SISP via une note d'information et sera disponible sur notre site internet.

Fait à 1060 Bruxelles, le 8 mai 2014

Le Vice-Président,
administrateur délégué,

Fabrice CUMPS.

Le Président,

Thomas RYCKALTS.

Annexe 1 au deuxième rapport sur l'évolution du processus d'agrément : Tableau récapitulatif des intentions des SISP dans le cadre du processus d'agrément (article 54, § 2 bis, alinéa 6)

Attention : *Ce tableau reprend les intentions exprimées par les SISP à un moment donné suite à une demande de la SLRB du 14 mars 2014 (entre le 14 mars 2014 et le 29 avril 2014) mais ces intentions devront encore être confirmées ou infirmées par l'introduction d'une demande d'agrément. Ce tableau est donc susceptible de ne pas refléter les situations qui se présenteront ultérieurement. Les sociétés qui ont introduit une demande d'agrément en première phase n'ont plus été interrogées sur leurs intentions.Les sociétés qui ont marqué leurs intentions pour l'introduction en 2ème phase sont indiquées en gras.*

	Nom de la SISP	Partenaires	Phase d'introduction de la demande d'agrément (2 ou 3)	Commentaires
1	Messidor	Cobralo, Kapelleveld, Foyers Collectifs, Locataires Réunis	3	
	Kapelleveld	Cobralo, Foyers Collectifs, Locataires Réunis, Messidor	3	
	Cobralo	Les Foyers Collectifs, Kapelleveld, Locataires Réunis, Messidor	3	
	Locataires Réunis	Cobralo, Foyers Collectifs, Kapelleveld, Messidor	3	
	Foyers Collectifs	Kapelleveld, Locataires Réunis, Cobralo, Messidor	3	
2	HLS Auderghem	Ville et Forêt, HS WSP	3	
	Ville et Forêt	HLS Auderghem, H.S. de Woluwe-Saint-Pierre	3	
	HS WSP	HLS d'Auderghem, Ville et Forêt	3	
3	Foyer Jettois	Les Villas de Ganshoren	3	
	Les Villas de Ganshoren	Le Foyer Jettois	3	
4	**Foyer Laekenois**	**Seul**	**2**	**Le pilotage du dispositif de cession/transfert de patrimoine a été assigné à Mr M. Guillaume, D.G. du Foyer Bruxellois et de Lorebru. Nous nous adapterons à son calendrier pour la concrétisation juridique des opérations à mener.**
5	Foyer Koekelbergeois	Foyer Etterbeekois, Sorelo	3	
	Foyer Etterbeekois	Foyer Koekelbergeois, Sorelo	3	
7	Foyer Ixellois	Société Uccloise du Logement	3	
	Société Uccloise du Logt	Le Foyer Ixellois	3	

Annexe 1 au deuxième rapport sur l'évolution du processus d'agrément : Tableau récapitulatif des intentions des SISP dans le cadre du processus d'agrément (article 54, § 2 bis, alinéa 6)

8	**Le logis**	**Floréal**	**2**	
	Floréal	**Le Logis et/ou les 5 sociétés suivantes : Cobralo, Foyers Collectifs, Kapelleveld, Locataires Réunis, Messidor**	**3**	**Sans exclusive à l'égard de toute SCL concernée par notre appel contenu dans la lettre ouverte du 15/04/14 intitulée « Lettre ouverte aux sociétés coopératives de locataires adhérant au regroupement « G5 » ainsi qu'à tous les membres présents, passés (et à venir ?) de la Fesocolab)**
9	Foyer Bruxellois	Lorebru	3	
	Lorebru	Foyer Bruxellois	3	-
13	**Ieder zijn Huis**	**Germinal**	**2**	
	Germinal	**Ieder zijn Huis**	**2**	
14	**Cité Moderne**	**Assam, Le Home Fam. Bxl + partie SORELO**	**2**	
15	**Le Logt Molenbeekois**	**Seul**	**2**	
16	Les HBM St Josse	Seul à titre conservatoire	3	En sa séance du 25 mars 2014, notre Conseil d'administration a souhaité introduire une demande de renouvellement d'agrément pour notre société seule, et ce à titre conservatoire. En effet, toutes les démarches réalisées à ce jour dans a recherche d'un partenaire se sont avérées infructueuses (nous vous joignons en annexe au présent document les courriers échangés dans ce cadre) Cette demande d'agrément à titre conservatoire est justifiée parallèlement par la nécessité de respecter les délais d'obtention prévus dans l'Ordonnance.
*	**Sorelo**	**Accord du comori (version février 2014)** **Partenaires : -Foyer Bruxellois** **-Foyer Laekenois** **- Foyer Etterbeekois-Foyer Koekelbergeois** **- Assam- Le Home familial bruxellois-Cité Moderne**	**2**	**Par rapport aux phases d'agrément, nous souhaitons la coordination optimale entre les nouvelles entités bénéficiaires des logements de Sorelo, de telle sorte qu'elles puissent – dans la mesure du possible – introduire leur demande dans le cadre de la deuxième phase**

Annexe 2 au deuxième rapport sur l'évolution du processus d'agrément.

Liste des regroupements des sociétés de logement social suite à la décision (février 2014)

1. HLS Auderghem, Ville et Forêt, HS Woluwé-St-Pierre
2. Floréal, Le Logis
3. Foyer St-Gillois, Foyer forestois, Lorebru (logements forestois)
4. Foyer bruxellois, Sorelo (partie des logements bruxellois), Lorebru (partie des logements bruxellois), Assam (partie des logements bruxellois)
5. Foyer laekenois, Sorelo (partie des logements bruxellois), Lorebru (partie des logements bruxellois)
6. Logement molenbeekois
7. Foyer anderlechtois, Lorebru (logements anderlechtois)
8. Foyer jettois, Villas de Ganshoren
9. Foyers collectifs, Kappelleveld, Locataires réunis, Messidor, Cobralo
10. Ieder Zijn Huis, Germinal
11. Foyer etterbeekois, Foyer koekelbergeois, Sorelo (logements etterbeekois)
12. Foyer ixellois, Société uccloise de logement social
13. L'Habitation moderne
14. Assam, le Home bruxellois, la Cité moderne, Lorebru (logements ixellois et molenbeekois), Sorelo (logements situés à Berchem-Ste-Agathe, Jette, Forest, Molenbeek, Evere, St-Josse-ten-Noode, Woluwé-St-Pierre, Auderghem, St-Gilles, Schaerbeek)
15. Foyer schaerbeekois

(Reste à déterminer : HBM St-Josse-ten-Node)